

# l'agenzia informa

aggiornamento

6 giugno

2013

## RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

l'agenzia

aggiornamento

6 giugno

2013

informa

# RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

## INDICE

|  |    |
|--|----|
| <b>INTRODUZIONE</b>  | 5  |
| <b>1. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE</b>                               | 6  |
| Chi può fruire della detrazione  | 7  |
| Per quali lavori spettano le agevolazioni  | 8  |
| Acquisto box: quando spetta l'agevolazione   | 13 |
| Cosa deve fare chi ristruttura per fruire della detrazione                                   | 14 |
| Come si può perdere la detrazione  | 16 |
| Se cambia il possesso  | 17 |
| Cumulabilità con la detrazione Irpef per il risparmio energetico                             | 17 |
| <b>2. L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE</b>  | 18 |
| L'agevolazione per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria                        | 18 |
| L'iva agevolata per i lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione        | 19 |
| <b>3. LA DETRAZIONE IRPEF PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI</b> | 20 |
| Le condizioni richieste per fruire dell'agevolazione   | 21 |
| <b>4. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI</b>                      | 22 |
| In cosa consiste   | 22 |
| Le condizioni richieste  | 22 |
| <b>5. I PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE IRPEF</b>                      | 24 |
| A. Sulle singole unità abitative   | 24 |
| B. Sulle parti condominiali  | 27 |
| <b>6. PER SAPERNE DI PIÙ</b>   | 30 |



## INTRODUZIONE

Dal 1° gennaio 2012, la detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie non ha più scadenza.

L'agevolazione, introdotta fin dal 1998 e prorogata più volte, è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 (art. 4) che ha previsto il suo inserimento tra gli oneri detraibili ai fini Irpef.

Negli ultimi anni la normativa che disciplina la materia è stata più volte modificata. Le più recenti novità sono state introdotte:

- dal decreto legge n. 83/2012, che ha elevato, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, la misura della detrazione (**50%**, in luogo di quella ordinaria del 36%) e l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio (**96.000 euro** per unità immobiliare, invece che 48.000 euro)
- dal decreto legge n. 63/2013 che ha esteso tali maggiori benefici alle spese effettuate entro il **31 dicembre 2013**.

Oltre alla proroga al 31 dicembre 2013, il decreto 63/2013 ha introdotto, per i contribuenti che usufruiscono della detrazione per ristrutturazioni edilizie, la possibilità di detrarre dall'Irpef, sempre nella misura del 50%, anche le spese sostenute per l'**acquisto di mobili** finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

La detrazione per l'acquisto di mobili va calcolata su un ammontare complessivo non superiore a **10.000 euro** e deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Tra le altre novità si segnalano:

- l'abolizione dell'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara
- la riduzione della percentuale (dal 10 al 4%) della ritenuta d'acconto sui bonifici che banche e Poste hanno l'obbligo di operare
- l'eliminazione dell'obbligo di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori
- la facoltà riconosciuta al venditore, nel caso in cui l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti i lavori sia ceduta prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione, di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile
- l'obbligo per tutti i contribuenti di ripartire l'importo detraibile in 10 quote annuali; dal 2012 non è più prevista per i contribuenti di 75 e 80 anni la possibilità di ripartire la detrazione, rispettivamente, in 5 o 3 quote annuali
- l'estensione dell'agevolazione agli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza.

La presente guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente il beneficio fiscale, illustrando modalità e adempimenti.



## 1. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

È possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

A seguito delle più recenti novità, introdotte dal decreto legge n. 83 del 2012 e dal decreto legge n. 63/2013, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

- **per il periodo d'imposta 2012**, la misura della detrazione è pari
  - al **36%** delle somme spese (bonifici effettuati) fino al 25 giugno 2012, per un ammontare massimo di spesa di **48.000 euro** per ciascuna unità immobiliare
  - al **50%** delle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al termine del periodo d'imposta, con un limite massimo di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare, tenendo conto delle spese effettuate fino al 25 giugno 2012

Il contribuente che fino al 25 giugno ha già sostenuto spese per 48.000 euro e che, per interventi sullo stesso immobile, ha speso altri 96.000 euro nel periodo dal 26 giugno al 31 dicembre 2012, può decidere di avvalersi della detrazione del 50% delle spese sostenute dal 26 giugno in poi, in luogo della detrazione del 36% delle spese effettuate fino al 25 giugno (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13/E del 9 maggio 2013)
- **per il periodo d'imposta 2013**, la detrazione è pari al **50%** delle spese sostenute, con un limite massimo di spesa di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare e tenendo conto, in caso di mera prosecuzione dei lavori, delle spese sostenute negli anni precedenti
- **dal 1° gennaio 2014**, la detrazione tornerà alla misura ordinaria del **36%** e con il limite di **48.000 euro** per unità immobiliare.

L'ammontare complessivo della spesa va suddiviso fra tutti i soggetti che l'hanno sostenuta e che hanno diritto alla detrazione.

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto.

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio. In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

#### ESEMPIO

Se la quota annua detraibile è di 1.200 euro e l'Irpef (trattenuta dal sostituto d'imposta, o comunque da pagare con la dichiarazione dei redditi) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile (200 euro) non può essere recuperata in alcun modo.

L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso, né può essere conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

#### La ripartizione della detrazione

La detrazione deve essere ripartita in **dieci quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Per le spese effettuate entro il 31 dicembre 2011, i contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione, rispettivamente, in cinque o tre rate annuali di pari importo. È necessario, però, essere proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di intervento. Non può beneficiare di tale ripartizione, per esempio, l'inquilino.

Dal 1° gennaio 2012 non è più prevista questa diversa modalità di ripartizione.

#### CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce

- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

In questo caso, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

Sono definiti familiari, ai sensi dell'art. 5 del Testo unico delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile
- esegue gli interventi a proprio carico
- è stato registrato il compromesso.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

## PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI

I lavori sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono:

- A.** quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze

- B.** quelli indicati alle lett. a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali.

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** (vedi l'apposito paragrafo di pagina 11) sono dunque ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali.

- C. gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nelle precedenti lettere A e B e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza. La detrazione delle spese sostenute per questi interventi è stata introdotta dal decreto legge n. 201/2011.
- D. gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune
- E. i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- F. gli interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992.

La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.

Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%

- G. gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas).

L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante).

Tra le opere agevolabili rientrano:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti
- il montaggio di vetri anti-infortunio
- l'installazione del corrimano



- H.** interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.

Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).

In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.

A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici
  - apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione
  - porte blindate o rinforzate
  - apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini
  - installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;
  - apposizione di saracinesche
  - tapparelle metalliche con bloccaggi
  - vetri antisfondamento
  - caserforti a muro
  - fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati
  - apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline
- I.** gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

Alla realizzazione di interventi finalizzati al risparmio energetico è equiparata a tutti gli effetti la realizzazione di impianti a fonti rinnovabili. Pertanto, rientra tra i lavori agevolabili l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 2 aprile 2013).

Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione.

Gli interventi per l'adozione di misure antisismiche e per l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

### **Altre spese ammesse all'agevolazione**

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del DM 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71)
- le spese per l'acquisto dei materiali
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non possono invece ritenersi comprese tra quelle oggetto della detrazione le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

### **La manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del Codice civile: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in effi-

cienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

Se queste opere fanno parte di un intervento più vasto, come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle stesse è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

### La manutenzione straordinaria

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

#### Esempi di manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- interventi finalizzati al risparmio energetico
- recinzione dell'area privata
- costruzione di scale interne.

### Restauro e risanamento conservativo

Sono compresi in questa tipologia gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

#### Esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo:

- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

### Ristrutturazione edilizia

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare ad un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

**Esempi di ristrutturazione edilizia:**

- demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile
- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta solo per la fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente
- per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione"
- se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 4/E del 4 gennaio 2011).

**ACQUISTO BOX: QUANDO SPETTA L'AGEVOLAZIONE**

Oltre che per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse e posti auto, possono usufruire della detrazione d'imposta anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati.

La detrazione per l'acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

Condizione essenziale per usufruire dell'agevolazione è, comunque, la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

**Casi particolari**

Nel caso in cui l'atto definitivo di acquisto sia stipulato successivamente al versamento di eventuali acconti, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico bancario o postale, la detrazione d'imposta spetta solo se è stato regolarmente registrato un compromesso di vendita dal quale risulti la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo e il box.

Se manca un preliminare di acquisto registrato, eventuali pagamenti effettuati con bonifico prima dell'atto notarile non sono ammessi in detrazione. In questo caso, infatti, al momento del pagamento non è ancora riscontrabile l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesto dalla norma.

Tale condizione può essere considerata comunque realizzata nell'ipotesi particolare in cui il bonifico viene effettuato nello stesso giorno in cui si stipula l'atto, ma in un orario antecedente a quello della stipula stessa (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 7/E del 13 gennaio 2011).

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto notarile, indicante il vincolo di pertinenza del box con la casa, l'acquirente può usufruire della detrazione sulle spese di realizzazione del medesimo, se specificamente documentate.

## COSA DEVE FARE CHI RISTRUTTURA PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sulle spese di ristrutturazione sono stati recentemente semplificati e ridotti.

In particolare, dal 14 maggio 2011 è stato soppresso l'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori all'Agenzia delle Entrate e quello di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

In luogo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara, è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Inoltre, occorre conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011.

In particolare, oltre ai documenti indicati più avanti (comunicazione all'Asl, fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute, ricevute dei bonifici di pagamento), il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito)
- ricevute di pagamento dell'Ici, se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese
- dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi

- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

### **Comunicazione all'Azienda sanitaria locale**

Deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione (con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi
- natura dell'intervento da realizzare
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl.

### **Pagamento mediante bonifico**

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale da cui risultino:

- causale del versamento
- codice fiscale del soggetto che paga
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere pagate con altre modalità.

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa, e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio fiscale.

Se il bonifico contiene l'indicazione del codice fiscale del solo soggetto che fino al 13 maggio 2011 era obbligato a presentare il modulo di comunicazione al Centro operativo di Pescara, gli altri aventi diritto, per ottenere la detrazione, devono riportare in un apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale indicato sul bonifico.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

**Ritenuta sui bonifici**

Al momento del pagamento del bonifico, banche e poste devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori. Dal 6 luglio 2011 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 98/2011) questa ritenuta è pari al 4%.

Con la Circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento.

Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, deve indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera). In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 3/E del 4 gennaio 2011).

**Altri adempimenti**

I contribuenti interessati devono conservare, oltre alla ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che fruiscono della detrazione, potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

**COME SI PUÒ PERDERE LA DETRAZIONE**

La detrazione non è riconosciuta, e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici, quando:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale
- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate
- non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non decade dal diritto all'agevolazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori (ai sensi del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445).

## SE CAMBIA IL POSSESSO

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

### **Trasferimento dell'inquilino o del comodatario**

La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito gli interventi oggetto della detrazione, i quali continueranno quindi a fruirne fino alla conclusione del periodo di godimento.

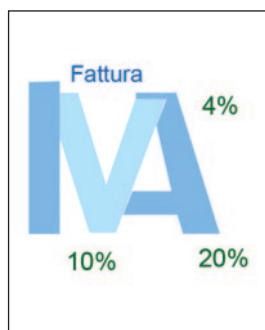
## CUMULABILITÀ CON LA DETRAZIONE IRPEF PER IL RISPARMIO ENERGETICO

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico.

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse.

Tutte le informazioni sulle agevolazioni previste per il contenimento della spesa energetica, gli interventi per i quali sono concesse, le condizioni e le modalità per usufruirne, sono illustrate nell'apposita guida realizzata dall'Agenzia delle Entrate - "Le Agevolazioni fiscali per il risparmio energetico" - consultabile sul suo sito internet ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)).





## 2. L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

### L'AGEVOLAZIONE PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, che consiste nell'applicazione dell'Iva ridotta al 10%.

Le cessioni di beni restano assoggettate alla aliquota Iva ridotta invece solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto. Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo, l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi.

I beni significativi sono stati espressamente individuati dal decreto 29 dicembre 1999.

Si tratta di:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni e interni
- caldaie
- video citofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetteria da bagni
- impianti di sicurezza.

Su tali beni l'aliquota agevolata del 10% si applica solo fino alla concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni significativi.

#### ESEMPIO

Costo totale dell'intervento 10.000 euro, di cui:

- a) per prestazione lavorativa 4.000 euro
- b) costo dei beni significativi (ad esempio rubinetteria e sanitari) 6.000 euro.

Su questi 6.000 euro di beni significativi, l'Iva al 10% si applica solo su 4.000 euro, cioè sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello dei beni significativi (10.000 - 6.000 = 4.000).

Sul valore residuo (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 21%.

Per destinazione abitativa privata si intende riferirsi alle abitazioni adibite a dimora di privati.

Non si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente
- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso la ditta subappaltatrice deve fatturare con Iva al 21% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.

## L'IVA AGEVOLATA PER I LAVORI DI RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista, senza alcuna data di scadenza, l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.

Si tratta, in particolare:

- A. delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di
  - restauro
  - risanamento conservativo
  - ristrutturazione
- B. dell'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380.

L'aliquota Iva del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti **beni finiti**, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (ad esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera).

L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori, sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.



### 3. LA DETRAZIONE IRPEF PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

È prevista una detrazione Irpef del 36% anche per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo, ristrutturati.

In particolare, la detrazione si applica nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, **entro 6 mesi** dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

L'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36% calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

#### ESEMPIO

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Prezzo di acquisto dell'abitazione:                        | = | <b>180.000</b> euro |
| Costo forfetario di ristrutturazione (25% di 180.000 euro) | = | <b>45.000</b> euro  |
| Detrazione (36% di 45.000 euro)                            | = | <b>16.200</b> euro  |

La detrazione si applica quando sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del Dpr 380/2001.



La spesa su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e deve essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo (vedi capitolo 1).

**ESEMPIO**

Supponiamo che il prezzo di acquisto dell'abitazione sia di 300.000 euro. Poiché il 25% di 300.000 euro (75.000) è superiore all'importo massimo di 48.000 euro, la detrazione dovrà essere calcolata su tale ultimo importo e sarà pari, quindi, a **17.280** euro (36% di 48.000).

Il limite di 48.000 euro deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa. Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione.

**ATTENZIONE**

Se le spese per l'acquisto dell'immobile sono state sostenute nel periodo **dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013** la detrazione spetta nella misura del **50%**, entro l'importo massimo di **96.000 euro**.

**LE CONDIZIONI RICHIESTE PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE**

La detrazione Irpef si applica alle seguenti condizioni:

- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro i termini sopra indicati
- l'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio. L'agevolazione trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante)
- il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione.

**ATTENZIONE**

In caso di stipula del compromesso, per fruire della detrazione occorre che il rogito avvenga entro i termini previsti.

Per fruire dell'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.



## 4. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI

### IN COSA CONSISTE

I contribuenti che intraprendono la ristrutturazione e/o la costruzione della loro casa di abitazione principale, possono detrarre dall'Irpef, nella misura del 19%, gli interessi passivi e i relativi oneri accessori pagati sui mutui ipotecari, per costruzione e ristrutturazione dell'unità immobiliare, stipulati con soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea, ovvero con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti.

L'importo massimo sul quale va calcolata la detrazione del 19% è pari a 2.582,28 euro complessivi per ciascun anno d'imposta.

Per **costruzione** e **ristrutturazione** si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, comma 1, lett. d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora trasfuso nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380).

Per **abitazione principale** si intende quella nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente.

A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

### LE CONDIZIONI RICHIESTE

Per usufruire della detrazione in questione è necessario che siano rispettate le seguenti condizioni:

- il mutuo deve essere stipulato nei sei mesi antecedenti la data di inizio dei lavori di costruzione o nei diciotto mesi successivi;
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione;
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

La detrazione è limitata all'ammontare degli interessi passivi riguardanti l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per la costruzione dell'immobile.

La detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi.

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale.

Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

La mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro sei mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa comporta la perdita del diritto alla detrazione.

In tal caso il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Amministrazione finanziaria decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione.

La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine stabilito dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga); in tal caso è da questa data che inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Il diritto alla detrazione non viene meno se per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale, nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, i lavori di costruzione non sono iniziati nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o i termini previsti nel precedente periodo non sono rispettati.



## 5. I PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE IRPEF

Ecco un elenco esemplificativo di interventi ammissibili a fruire della detrazione Irpef. In ogni caso, deve essere verificata la conformità alle normative edilizie locali.

### A. Sulle singole unità abitative

| INTERVENTI  | MODALITÀ  |
|---|---|
| Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari | Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne  |
| Allargamento porte                                  | Con demolizioni di modesta entità, realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio  |
| Allargamento porte e finestre esterne               | Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura  |
| Allarme finestre esterne                            | Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni   |
| Ampliamento con formazione di volumi tecnici        | Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) con opere interne ed esterne  |
| Apertura interna                                    | Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno  |
| Ascensore   | Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento L. 13/89  |
| Balconi   | Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione  |
| Barriere architettoniche                            | Eliminazione  |
| Box auto  | Nuova costruzione<br><i>(Detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare)</i>  |
| Cablatura degli edifici                             | Opere finalizzate alla cablatura degli edifici, a condizione che interconnettono tutte le unità immobiliari residenziali  |
| Caldaia   | Sostituzione o riparazione con innovazioni  |
| Caloriferi e condizionatori                         | Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi<br><i>(Detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico)</i> |
| Cancelli esterni                                    | Installazione di macchinari esterni   |
| Cancelli esterni                                    | Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti   |
| Canna fumaria                                       | Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti  |
| Cantine   | Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre   |
| Centrale idrica                                     | Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne<br>Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione       |

|   |   |
|---|---|
| Centrale termica  | Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie)<br>Con modifiche distributive interne<br>Con modifiche esterne (sagoma, materiali e colori nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione |
| Citofoni, videocitofoni e telecamere  | Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti  |
| Contenimento dell'inquinamento acustico   | Opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette<br><i>(Detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)</i>   |
| Cornicioni  | Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti   |
| Davanzali finestre e balconi  | Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)   |
| Facciata  | Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)   |
| Finestra  | Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti<br>Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi   |
| Fognatura   | Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica)   |
| Garage  | Riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti<br>Nuova costruzione<br><i>(Detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare)</i>  |
| Gradini scale   | Sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti  |
| Grondaie  | Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente  |
| Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme al DM 37/2008 - ex legge 46/90) | Nuovo impianto, senza opere edilizie<br>Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione<br>Riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni  |
| Impianto elettrico  | Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma   |
| Impianto idraulico  | Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente   |
| Inferriata fissa  | Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente<br>Nuova installazione con o senza opere esterne   |
| Infissi esterni   | Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)   |
| Interruttore differenziale  | Sostituzione o riparazione con innovazioni  |
| Intonaci esterni facciata   | Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori   |
| Lastrico solare   | Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti  |
| Locale caldaia  | Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente<br>Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali-finiture-colori  |
| Lucernari   | Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti   |



|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Mansarda                         | Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso   |
| Marciapiede                      | Nuova realizzazione su suolo privato   |
| Messa a norma degli edifici      | Interventi di messa a norma degli edifici ( <i>Detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1 L. 449/97 e siano presentate le certificazioni di legge</i> )                             |
| Montacarichi                     | Nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti   |
| Muri di cinta                    | Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente   |
| Muri esterni di contenimento     | Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali e colori  |
| Muri interni                     | Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna   |
| Parapetti e balconi              | Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti   |
| Parete esterna                   | Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)  |
| Parete interna                   | Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna  |
| Pavimentazione esterna           | Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali   |
| Pensilina protezione autovetture | Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti   |
| Persiana                         | Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi   |
| Pianerottolo                     | Riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti  |
| Piscina                          | Rifacimento modificando caratteri preesistenti   |
| Porta blindata esterna           | Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi  |
| Porta blindata interna           | Nuova installazione  |
| Porta-finestra                   | Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi<br>Trasformazione da finestra a porta finestra   |
| Porte esterne                    | Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa  |
| Recinzioni                       | Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse   |
| Ricostruzione                    | Demolizione e fedele ricostruzione di edifici  |
| Risparmio energetico             | Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette<br>( <i>Detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge</i> ) |
| Sanitari                         | Sostituzione di impianti e apparecchiature<br>Realizzazione di servizio igienico interno   |
| Saracinesca                      | Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni  |
| Scala esterna                    | Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti   |
| Scala interna                    | Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente   |
| Serramenti esterni               | Nuova installazione o sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti   |

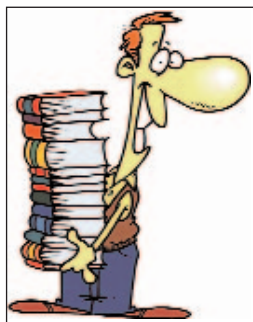
|                          |  |
|--------------------------|--|
| Sicurezza statica        | Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica  |
| Solai                    | Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti<br>Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote<br>Adeguamento dell'altezza dei solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti   |
| Soppalco                 | Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione   |
| Sottotetto               | Riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti<br>Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso<br>Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie<br><i>(Detraibile purché già compreso nel volume)</i> |
| Strada asfaltata privata | Per accesso alla proprietà   |
| Tegole                   | Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti   |
| Terrazzi                 | Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano)   |
| Tetto                    | Sostituzione dell'intera copertura<br>Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume  |
| Tinteggiatura esterna    | Rifacimento modificando materiali e/o colori   |
| Travi (tetto)            | Sostituzioni con modifiche<br>Sostituzione totale per formazione nuovo tetto   |
| Veranda                  | Innovazioni rispetto alla situazione precedente<br>Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento<br>Trasformazione di balcone in veranda  |
| Vespaio                  | Rifacimento  |
| Zoccolo esterno facciata | Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi   |

## B. Sulle parti condominiali

| INTERVENTI                  | MODALITÀ   |
|-----------------------------|--|
| Aerosabbiatura              | Su facciata  |
| Allargamento porte interne  | Con demolizioni di modesta entità  |
| Allarme (impianto)          | Riparazione senza innovazioni<br>Riparazione con sostituzione di alcuni elementi   |
| Androne                     | Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti   |
| Antenna                     | Antenna comune in sostituzione delle antenne private   |
| Balconi                     | Riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali |
| Box                         | Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti                                      |
| Caldaia                     | Riparazione senza innovazioni<br>Riparazione con sostituzione di alcuni elementi   |
| Caloriferi e condizionatori | Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi   |
| Cancelli esterni            | Riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti                            |

|   |   |
|---|---|
| Canna fumaria   | Riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti |
| Cantine   | Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti   |
| Centrale idrica   | Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti         |
| Centrale termica  | Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti         |
| Cornicioni  | Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni)                                  |
| Davanzali finestre e balconi  | Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti  |
| Facciata  | Piccola apertura per sfiatatoio gas, rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti               |
| Finestra  | Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi  |
| Fognatura   | Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato                             |
| Garage  | Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti                     |
| Gradini scale   | Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni  |
| Grondaie  | Riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente  |
| Impianto di riscaldamento (purché conforme al DM 37/2008 - ex L. 46/90) | Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni   |
| Impianto elettrico  | Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma   |
| Impianto idraulico  | Riparazione senza innovazioni o sostituzioni  |
| Inferriata fissa  | Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori   |
| Infissi esterni   | Riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti                              |
| Infissi interni   | Sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti  |
| Interruttore differenziale  | Riparazione senza innovazioni o riparazione con sostituzione di alcuni elementi   |
| Intonaci esterni facciata   | Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti  |
| Intonaci interni  | Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori  |
| Lastrico solare   | Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti  |
| Locale caldaia  | Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti  |
| Lucernari   | Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti   |
| Marciapiede su suolo privato  | Rifacimento come preesistente   |
| Montacarichi (interni ed esterni)                                       | Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti  |
| Muri di cinta   | Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti  |
| Muri esterni di contenimento  | Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti   |
| Muri interni  | Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi  |
| Parapetti e balconi   | Riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti   |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Parcheggi                        | Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti                 |
| Parete esterna                   | Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti  |
| Parete interna                   | Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi  |
| Pavimentazione esterna           | Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti   |
| Pavimentazione interna           | Riparazioni senza innovazioni   |
| Pensilina protezione autovetture | Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti  |
| Persiana                         | Sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori)  |
| Pianerottolo                     | Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)                      |
| Piscina                          | Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti                   |
| Porta blindata esterna           | Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti   |
| Porta-finestra                   | Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali   |
| Porte esterne                    | Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti   |
| Porte interne                    | Riparazione, conservando materiali, colori, dimensioni  |
| Recinzioni                       | Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti                                |
| Sanitari                         | Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.)  |
| Saracinesca                      | Sostituzione con altra purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti                               |
| Scala esterna                    | Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti                                  |
| Scala interna                    | Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti   |
| Serramenti esterni               | Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche   |
| Serramenti interni               | Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti  |
| Solaio                           | Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti  |
| Tegole                           | Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti   |
| Terrazzi                         | Riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)   |
| Tetto                            | Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti |
| Tinteggiatura esterna            | Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti   |
| Tinteggiatura interna            | Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori  |
| Tramezzi                         | Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare   |
| Travi (tetto)                    | Sostituzione con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti                                    |
| Veranda                          | Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali   |
| Zoccolo esterno facciata         | Rifacimento conservando i caratteri essenziali  |



## 6. PER SAPERNE DI PIÙ

- Legge 27 dicembre 1997, n. 449
- Legge 23 dicembre 1999, n. 488
- Decreto del Ministero delle Finanze 29 dicembre 1999
- Legge 23 dicembre 2000, n. 388
- Legge 28 dicembre 2001, n. 448
- Legge 27 dicembre 2002, n. 289
- Legge 1° agosto 2003, n. 200
- Legge 24 dicembre 2003, n. 350
- Legge 27 febbraio 2004, n. 47
- Legge 23 dicembre 2005, n. 266
- Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 (convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006, n. 248)
- Legge 27 dicembre 2006, n. 296
- Legge 24 dicembre 2007, n. 244
- Legge 23 dicembre 2009, n. 191
- Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78
- Legge 13 dicembre 2010, n. 220 (legge di stabilità 2011)
- Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106)
- Decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 (convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111)
- Legge 14 settembre 2011, n. 148
- Regolamento 18 febbraio 1998, n. 41 (come modificato dal decreto interministeriale del 9 maggio 2002, n. 153 del Ministero dell'Economia e delle Finanze)
- Regolamento 30 luglio 1999, n. 311 del Ministero delle Finanze
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 17 marzo 2006 (Gazzetta Ufficiale n. 70 del 24/03/2006) di approvazione del modello di comunicazione inizio lavori
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011
- Decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)
- Decreto legge 22 giugno 2012, n. 83 (convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134)
- Decreto legge 4 giugno 2013, n. 63
- Circolari del Ministero delle Finanze: n. 57/E del 24 febbraio 1998, n. 121/E dell'11 maggio 1998, n. 247/E del 29 dicembre 1999, n. 95/E del 12 maggio 2000, n. 98/E del 17 maggio 2000
- Circolari dell'Agenzia delle Entrate: n. 7/E del 26 gennaio 2001, n. 13/E del 6 febbraio 2001, n. 55/E del 14 giugno 2001, n. 15/E del 1° febbraio 2002, n. 55/E del 20 giugno 2002, n. 15/E del 5 marzo 2003, n. 12/E del 1° aprile 2005, n. 17/E del 3 maggio 2005, n. 17/E del 18 maggio 2006, n. 28/E del 4 agosto 2006, n. 11/E del 16 febbraio 2007, n. 12/E del 19 febbraio 2008, n. 21/E del 23 aprile 2010, n. 40/E del 28 luglio 2010, n. 19/E del 1° giugno 2012, n. 13/E del 9 maggio 2013
- Risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate: n. 136/E del 6 maggio 2002, n. 184/E del 12 giugno 2002, n. 350/E dell'11 novembre 2002, n. 118/E del 10 agosto 2004, n. 1/E del 9 gennaio 2007, n. 84/E del 7 maggio 2007, n. 38/E dell'8 febbraio 2008, n. 73/E del 3 marzo 2008, n. 181/E del 29 aprile 2008, n. 7/E del 12 febbraio 2010, n. 3/E del 4 gennaio 2011, n. 4/E del 4 gennaio 2011, n. 7/E del 13 gennaio 2011, n. 55/E del 7 giugno 2012, n. 22/E del 22 aprile 2013
- Istruzioni per la compilazione della dichiarazione dei redditi

>

**I provvedimenti sopra elencati sono consultabili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)**

## **L'AGENZIA INFORMA**

La Guida alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie  
è stata realizzata dall'Agenzia delle Entrate

**Settore Comunicazione**

**Ufficio Comunicazione Multimediale e Internet**

**Capo Settore** Antonella Gorret

**Capo Ufficio** Alfonso Lucarelli

**Coordinatore editoriale** Paolo Calderone

Redazione a cura dell'Ufficio Comunicazione Multimediale e Internet  
[ae.pubblicazionifiscali@agenziaentrate.gov.it](mailto:ae.pubblicazionifiscali@agenziaentrate.gov.it)

**Progetto grafico** Stazione Grafica - Agenzia delle Entrate

Per ulteriori informazioni e aggiornamenti: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

